



Detaljplan för KVARTERET ZEBRAN Tingvalla 09A ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Planförslaget redovisar en utbyggnad av bostäder i flerbostadshus.

Planarbetet har påbörjats före 2011-05-02 och behandlas därmed enligt äldre PBL (SFS 1987:10). Planarbetet drivs med normalt planförfarande.

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planhandlingen och således antas liksom övriga planhandlingar.

Beslutsordning

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, §25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

Tidplan

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planens genomförande:

Tidplan för planprocessen:

Beslut om samråd	januari 2011
Samråd	april 2011– maj 2011
Utställning	4:e kvartal 2012
Antagandeprovning	4:e kvartal 2012

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla om överklagande av planen inte sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2018-12-31.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentligaste rättseffekten är, att markägarna under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Trollhättans Stad föreslås bli huvudman för allmän platsmark inom detaljplaneområdet och ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom gatu- och parkmark.

Planområdet ska ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Inom verksamhetsområdet ansvarar Trollhättans Energi AB, TEAB, för anläggande, drift och underhåll av VA-anläggningar utanför kvartersmark.

Fastighetsägare/exploatör svarar för åtgärder inom kvartersmark såsom anläggande, drift och underhåll.

Avtal

Ett planavtal som reglerar förutsättningarna kring planarbetet har upprättats mellan Trollhättans Stad och exploatören HSB Nordvästra Götaland.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Trollhättans Stad och exploatören. Avtalet ska bl a reglera vilka åtgärder på allmän platsmark, inom och i anslutning till planområdet, som ska utföras, när åtgärden ska ske samt fördelning av kostnader mellan Trollhättans Stad och exploatören.

Avtalet ska vara påtecknat och godkänt senast i samband med antagandet av detaljplanen.

Planområdet kommer att byggas ut i etapper. I nuläget bedöms utbyggnaden komma att ske i tre etapper med ca 70 lägenheter per etapp.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare - fastighetsbildning

HSB Nordvästra Götaland har förvärvat fastigheterna inom kvarteret Zebran och dessa har lagts samman till en fastighet, Zebran 5.

Fastighetsreglering avses genomföras utmed Elviusgatan och Sågaregatan. Vid Elviusgatan ska mark överföras från gatufastigheten till angränsande fastighet inom planområdet, vilket innebär att kvartersmarken utökas jämfört med gällande plan. Utmed Sågaregatan ska även fastighetsreglering ske så att 1,5 meter kvartersmark regleras till gatufastigheten för att utrymme ska ges för gångbana samt för att medge alternativa utformningar av gaturummet med anledning av förestående ombyggnad inom kvarteret Renen.

När det gäller ägoförhållanden för fastigheter i anslutning till planområdet hänvisas till upprättad fastighetsförteckning.

Gemensamhetsanläggning

Bostadsgården i kvarterets mitt är en sådan anläggning som förutsätts fungera oavsett vilken fastighetsbildning som blir aktuell i framtiden och skall därför utgöra gemensamhetsanläggning. Även gästparkering och bostadsparkering i källarplan är sådana anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar. Frågor om gemensamhetsanläggningar behandlas i anläggningsförrättning.

Ledningar / servitut

Befintliga biogasledningar berör till en liten del kvartersmark utan byggrätt i östra delen av planområdet. Ett u-område har lagts in i planförslaget.

Det avtalsservitut för skyddsrum som finns för Zebran 10 ska upphävas.

Fastighetsplaner / tomtindelningar

Fastighetsplanerna T:III/1940 fastställd 1940-11-08 och T:III/1968 fastställd 1968-01-12 upphävs när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Vid projektering av nya byggnader inom kvartersmark kan krav på geotekniska utredningar ställas för klarläggande av lämpligt grundläggnings-sätt. Detta bevakas i samband med bygglovprövningen.

Radon

Bestämmelse om att ”Bostadsbyggnad ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att annan grundläggning är lämplig” har införts i planen. Detta bevakas i samband med bygglovprövningen.

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkter för vatten och avlopp anvisas av Trollhättans Energi AB – Vatten.

Dagvatten

Dagvatten ska i möjligaste mån infiltreras /fördröjas innan anslutning till dagvattenledning. Bevakas i samband med bygglovprövningen.

Utrymning

Samråd ska ske med Räddningstjänsten angående brandvattenförsörjning, utrymningsvägar/räddningsvägar samt hur räddningsinsatser och utrymning ska ske.

Buller

Särskilda planbestämmelser för undvikande av störande trafikbuller finns införda på plankartan. Behov av kompletterande bullerberäkningar bevakas i samband med bygglovprövningen.

Vibrationer

Vibrationsmätningar har utförts i samband med planarbetet. Mätningarna visar att det inte föreligger risk för att riktlinjer för vibrationer i bostäder överskrids.

Förorenad mark

I planen har införts en bestämmelse som anger att *”Förekomst av markföroreningar ska klarläggas och avhjälpas i samråd med miljöförvaltningen. Riktvärden för känslig markanvändning får inte överskridas”*.

Vidare gäller en administrativ bestämmelse enligt följande: *”Innan bygglov beviljas ska förekomst av markföroreningar ha klarlagts genom detaljerad utredning och riskbedömning. Åtgärder för att avhjälpa förekom-*

mande markföroreningar ska fastläggas i kontrollplan. Åtgärder ska vara genomförda innan marken tas i anspråk för sitt ändamål, d v s när slutbesked lämnas”.

Uppvärmning

Nya bostäder kan anslutas till fjärrvärmenätet. Enligt Energiplanen ska byggnader överstigande 500 kvm bruttoarea uppvärmas med fjärrvärme eller annan miljöanpassad värme. I plankartan har bestämmelse om detta införts.

Befintliga fjärrvärmeledningar som ligger på kvartersmark utmed Tingvalla vägen ska flyttas ut i gatumark.

Nätstation

Om behov av ny nätstation uppkommer ska placering av denna ske i samråd med Trollhättan Energi Elnät.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor bevakas vid bygglovprövningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vägar, va-nät, el mm

Trollhättans Energi AB har påbörjat upprustning av ledningsnätet inom Tingvallaområdet. Genomförande av upprustningen är en förutsättning för genomförandet av detaljplanen. I nuläget bedöms upprustningen vara genomförd så att den nya bebyggelsen kan anslutas då första utbyggnads-etappen färdigställs. Eventuell flyttning av befintliga kabelskåp i planområdet bekostas av exploitören.

Anläggningsavgift för vatten- och avlopp kommer att tas ut enligt den kommunala va-taxan. Exploatören anlägger och bekostar gemensamma vatten- och avloppsledningar fram till, av Trollhättans Energi AB – Vatten, anvisad förbindelsepunkt.

Anslutande gångbanor ska byggas ut i enlighet med stadens standard och gatubelysning ska bytas ut och kompletteras. I exploateringsavtal ska exploitörens kostnadsandel klarläggas.

Flyttning av fjärrvärmeledningar ska ske på ledningsägarens (TEAB) bekostnad.

Fastighetsbildning

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning belastar fastighetsägaren/exploatören.

Övrigt

Exploatören svarar för samtliga kostnader som uppkommer för anläggningar och åtgärder inom kvartersmark.

Exploatören ska bekosta markundersökning med avseende på föroreningar samt eventuell sanering.

Fördelning av kostnader för plantering av gatuträd utmed Elviusgatan och Tingvallavägen regleras i exploateringsavtal.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Administrativa bestämmelser

Gällande fastighetsplaner T:III/1940 och T:III/1968 fastställd ska upphävas i sin helhet.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Trollhättans Stad: Leif Carlsson, stadsbyggnadschef

Rådhuset Arkitekter AB: Karin Bjelkenäs, landskapsarkitekt och Linda Hansson, planeringsarkitekt

Trollhättan augusti 2012

Stadsbyggnadsförvaltningen

Rådhuset Arkitekter
Samhällsbyggnad & Miljö

Leif Carlsson
Stadsbyggnadschef

Karin Bjelkenäs
Landskapsarkitekt